RARITÄT - Bungalow mit Pool und zusätzlichem Baugrundstück am Schafberg mit Entwicklungspotenzial



Hausansicht

Objektnummer: 6653/993

Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2001
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	189,19 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	100,32 m²
Heizwärmebedarf:	D 106,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,58
Kaufpreis:	2.840.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











































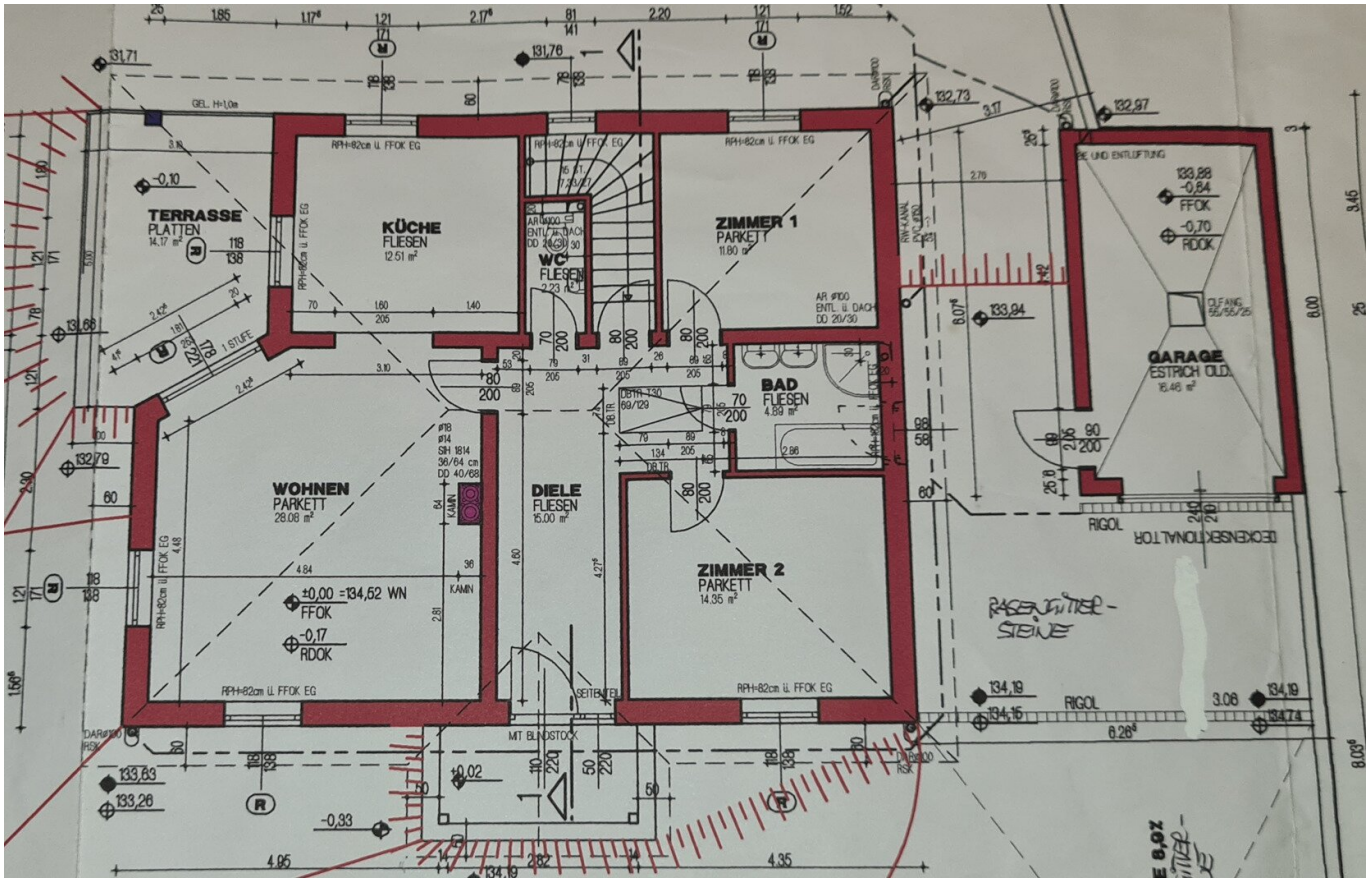


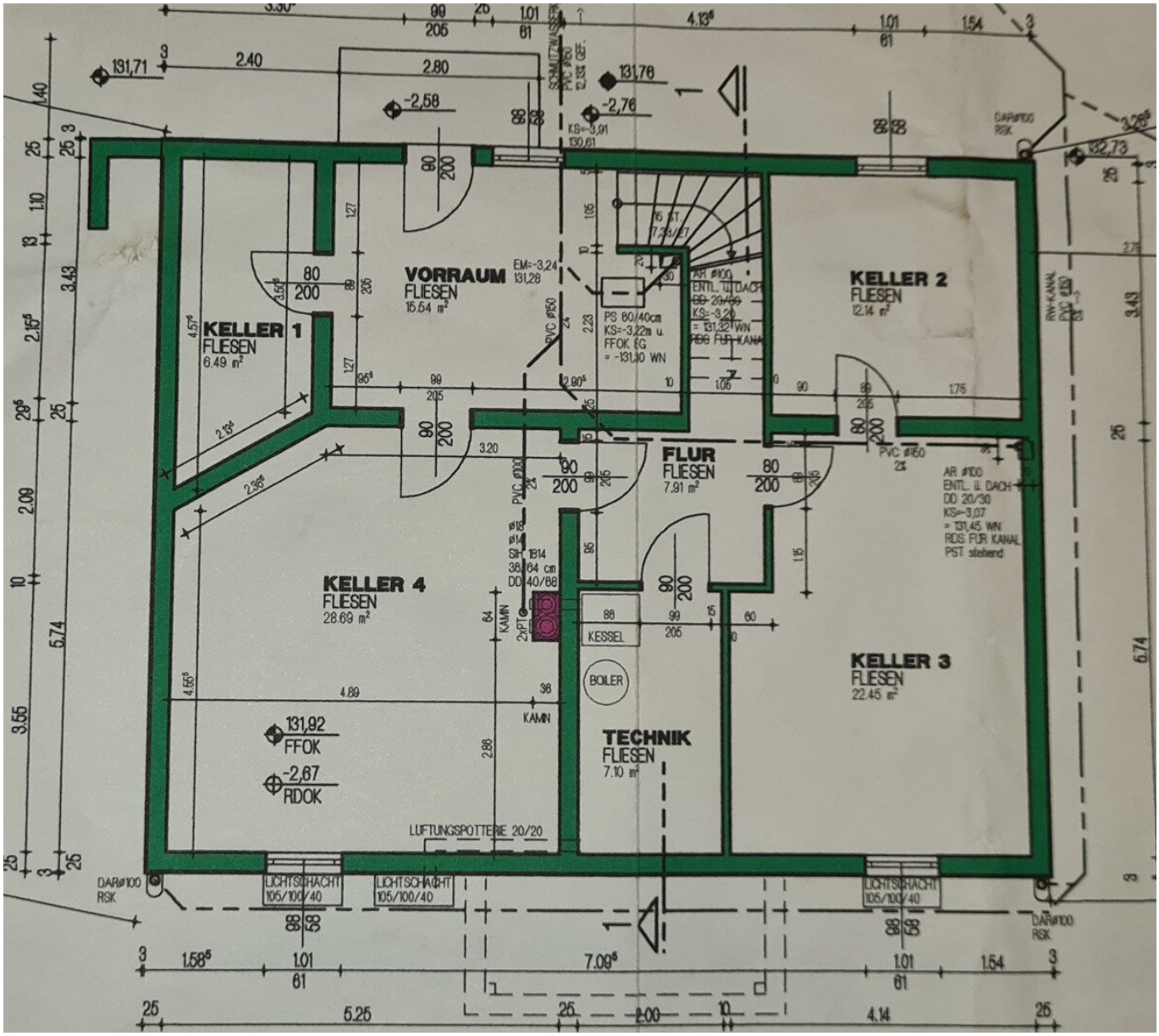









TERRASSE
PLATTEN
14.17 m²
KÜCHE
FLIESEN
12.51 m²
WC
FLIESEN
2.23 m²
ZIMMER 1
PARKETT
11.80 m²
WOHNEN
PARKETT
28.06 m²
DIELE
FLIESEN
15.00 m²
BAD
FLIESEN
4.89 m²
ZIMMER 2
PARKETT
14.35 m²
GARAGE
ESTRICH OLD.
16.46 m²
±0,00 =134,52 WN
FFOK
-0,17
RDOK
-0,10
-0,84
-0,70
RIGOL
RASENGITTER-
STEINE
MIT BLINDSTOCK
DECKENSKTONALTOR


KELLER 1
FLIESEN
6.49 m²
VORRAUM
FLIESEN
15.54 m²
KELLER 2
FLIESEN
12.14 m²
FLUR
FLIESEN
7.91 m²
KELLER 4
FLIESEN
28.69 m²
KESSEL
BOILER
KELLER 3
FLIESEN
22.45 m²
TECHNIK
FLIESEN
7.10 m²
131,71
131,76
-2,58
-2,76
131,92
FFOK
-2,67
RDOK
LUFTUNGSPOTTERIE 20/20
LICHTSCHACHT 105/100/40
LICHTSCHACHT 105/100/40
LICHTSCHACHT 105/100/40
KAMIN
KAMIN
PS 60/40cm
AR Ø100
ENTL. U. DACH
DD 20/30
KS=-3,07
= 131,45 WN
RDS FÜR KANAL
PST stehend
DAR Ø100 RSK
DAR Ø100 RSK
RW-KANAL PVC Ø150
PVC Ø150
PVC Ø200
2xPT
KS=-3,91
130,61
KS=-3,24
131,28
KS=-3,22m u
FFOK EG
= -131,10 WN
5.25
2.00
4.14
7.09⁵
1.58⁵
4.13⁵
2.90⁵
4.89
3.20
2.80
2.40

Objektbeschreibung

Stellen Sie sich einen Ort vor, an dem Sie den Alltag hinter sich lassen und jeden Tag wie im Urlaub genießen – genau das erwartet Sie hier.

- Grundstück A: (ca. 614m²)

Hier befindet sich der **knapp 90m² große Bungalow, welcher im Jahr 2001 errichtet wurde.** Er besteht aus **2 Ebenen (ca. 90m² EG plus rund 100m² KG) und bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten.** Der **zentrale Wohnbereich schafft eine einladende Atmosphäre,** während **zwei weitere Räume** flexibel nach Ihren Bedürfnissen genutzt werden können. Ein **absolutes Highlight** ist die **großzügige Terrasse mit unverbauten Fernblick** sowie der herrliche Garten. Hervorzuheben ist **ebenfalls der Pool mit Gegenstromanlage sowie die praktische Garage!**

Im **trockenen Untergeschoss mit einem eigenem Ein- bzw. Ausgang,** stehen Ihnen zusätzliche Flächen zur Verfügung, die weit über den klassischen Stauraum hinausgehen – ideal für **als Büro, Gästebereich oder Wirtschaftsraum.**

Laut einer groben Bebauungsstudie wären bei einer neuen Bebauung folgende Flächen möglich:

WIDMUNG: W- Baugebiet Wohnen // I - Bauklasse I// 6m - Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6m // ogk - offene oder gekuppelte Bauweise

Auflistung möglicher Geschoßflächen:

- Kellergeschoß: ca. 102m² Nettogeschoßfläche

- Erdgeschoß: ca. 102m² Nettogeschoßfläche

- 1. Obergeschoß: ca. 102m² Nettogeschoßfläche

- Dachgeschoß: ca. 80m²

- auch ein **möglicher Zubau** wäre bei einer offenen Bauweise des Hauses von ca. **49m²** möglich

GESAMT - ca. 330m² Nettogeschoßfläche plus 102m² Kellergeschoß

Grundstück B: (ca. 590m²)

Das **direkt angrenzende, vollerschlossene Grundstück mit rund 590 m²** bietet Ihnen wertvollen zusätzlichen Freiraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit befindet sich lediglich eine kleine Gartenhütte auf dem Grundstück. Ob als **großzügige Gartenfläche**, **private Rückzugsoase oder für eine bauliche Erweiterung** – hier haben Sie die Freiheit, Ihre eigenen Vorstellungen zu verwirklichen.

Laut einer groben Studie wären folgende Varianten bei einer neuen Bebauung möglich:

WIDMUNG: W- Baugebiet Wohnen // I - Bauklasse I// 6m - Beschränkung der Gebäudehöhe auf 6m // ogk - offene oder gekuppelte Bauweise

Auflistung möglicher Geschoßflächen:

- **Kellergeschoß: ca. 102m²** Nettogeschoßfläche

- Erdgeschoß: ca. 102m² Nettogeschoßfläche

- 1. Obergeschoß: ca. 102m² Nettogeschoßfläche

- Dachgeschoß: ca. 80m²

- auch ein **möglicher Zubau** wäre bei einer offenen Bauweise von ca. **45m²** möglich

-Die **gekuppelte Bauweise** ist nur unter dem **Vorbehalt der Zustimmung der Servitutsnehmer** hinsichtlich **der Verlegung des Weges** möglich.

GESAMT - ca. 326m² Nettogeschoßfläche plus 102m² Kellergeschoß

Diese Liegenschaften vereinen Lebensqualität, Freiraum und Entwicklungspotenzial auf einzigartige Weise – eine seltene Gelegenheit, die Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap